



COMUNE DI FANO
Provincia di Pesaro e Urbino
SETT. 4° - URBANISTICA
U.O. PIANIFICAZIONE URBANISTICA/TERRITORIALE

**VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART.26 ter
DELLA L.R. 34/92 E SS.MM.II" PER
L'AMPLIAMENTO DELL'ASILO NIDO GIRASOLE IN
VIA DELLA COLONNA A FANO**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA


DICEMBRE 2022

<u>Introduzione.....</u>	<u>3</u>
<u>Le destinazioni d'uso previste dal Prg Vigente.....</u>	<u>4</u>
<u>I Vincoli e le tutele.....</u>	<u>5</u>
<u>Le previsioni di Variante.....</u>	<u>6</u>
<u>Gli elaborati di Variante.....</u>	<u>9</u>

Descrizione Variante

L'area oggetto di Variante Urbanistica è ubicata in Via della Colonna a Fano nel quartiere Vallato



 area variante

La proposta di Variante è necessaria per l'approvazione del progetto al fine di realizzare la nuova scuola dell'infanzia "Girasole" in sostituzione (con ampliamento) dell'esistente asilo nido. Il progetto è inserito nell'elenco dei progetti ammessi al finanziamento di cui all'"Avviso pubblico prot. n. 48047 del 2 dicembre 2021 – Missione 4 – Istruzione e Ricerca – Componente 1 – Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido alle Università. Investimento 1.1: "Piano per asili nido e scuole dell'infanzia e servizi di educazione e cura per la prima infanzia", del Piano nazionale di ripresa e resilienza, finanziato dall'Unione europea – Next Generation EU". Pertanto la variante contribuisce alla valorizzazione del patrimonio comunale.

L'area di intervento comprende sia il lotto interessato dall'edificio esistente, destinato dal PRG a scuola dell'infanzia F6_SM, sia una porzione di terreno attualmente destinato a zona "F1-Zone di verde attrezzato".

Le destinazioni d'uso previste dal PRG vigente



ZONE DI VERDE

F1 Verde attrezzato

area variante

Art. 61

F1 - Zone di verde attrezzato

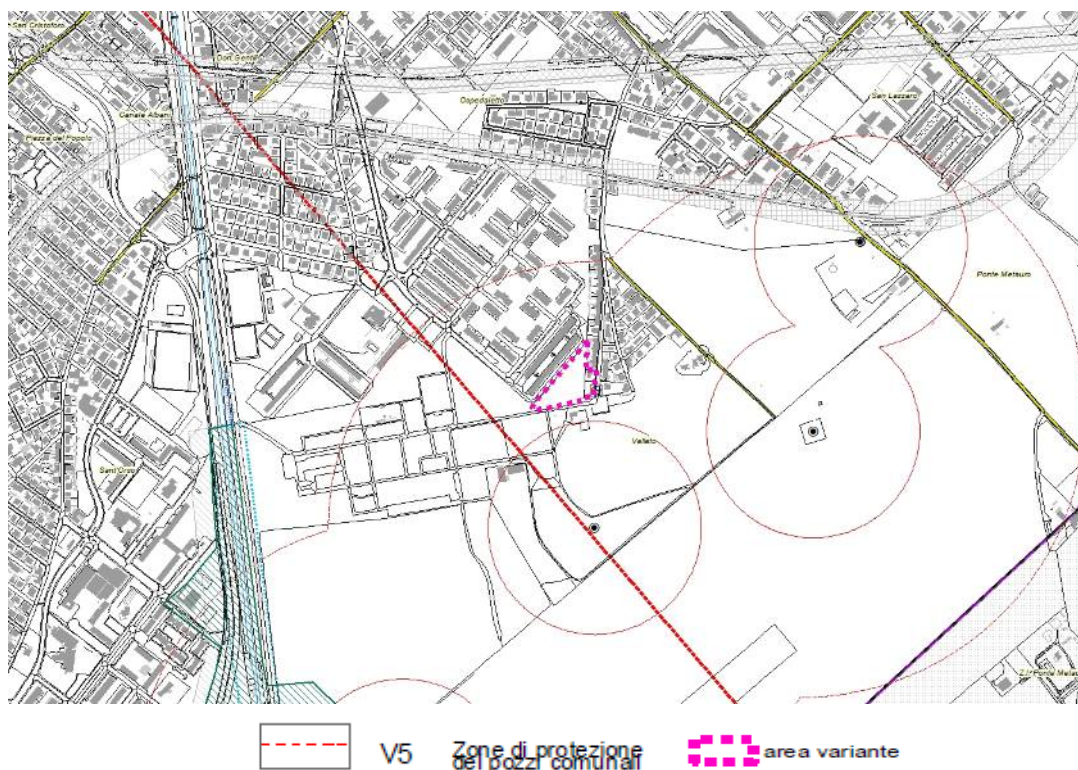
1. Le zone F1 sono le zone di verde attrezzato.
2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:
U5.6 Attrezzature per il verde
U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi
3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica o anche da parte di privati, purché - in quest'ultimo caso - estesi ad unità minime di intervento da concordare con l'Amministrazione Comunale e previa stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree, gli interventi di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente naturale, i modi della gestione, nonché i tempi e le scadenze di attuazione.
4. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,05 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	5,00 ml	Altezza massima degli edifici
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	8,00 ml	Distanza dalle strade

I Vincoli e le tutele

Si evidenzia che l'area non è interessata da vincoli paesaggistici o inerenti il Piano di Assetto Idrogeologico o altri vincoli di natura ambientale o geomorfologica.

Nell'area sono comprese le zone di rispetto e di protezione dell'acquifero poste al contorno di pozzi. Il PRG denomina tali aree con la sigla V5 che sono normate ai sensi all'art.82 delle NTA.



Art. 82

V5 – Zone di rispetto dei pozzi comunali

1. Le zone V5 sono le zone di rispetto dei pozzi idrici comunali, e sono stabilite - ai sensi del art. 5 D.Lgs 258/00 - al fine di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano.
2. Sono stabilite aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione: le zone di tutela assoluta e le zone di rispetto si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa; le zone di protezione si riferiscono ai bacini imbriferi ed alle aree di ricarica delle falde.
3. La zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche ed ha un'estensione di raggio non inferiore a ml. 10, ove possibile.
4. Le zone di rispetto sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque hanno un'estensione di raggio pari a ml. 200 rispetto al punto di captazione dei pozzi comunali, così come indicata nella Tavola dal titolo "Indagine geologica per la determinazione delle zone di rispetto dei pozzi comunali" in scala 1:25.000.
5. Nelle zone di rispetto sono vietate le attività o destinazioni definite al comma 3 dell'art. 7 delle Norme del Sistema Paesistico Ambientale
6. Le norme di tutela di cui al precedente comma 5 valgono anche per le aree soggette a permessi di ricerca per captazione delle acque ad uso termale o per imbottigliamento, fino alla scadenza del permesso di ricerca.
7. Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.
8. Per la captazione di acque superficiali si applicano, per quanto possibile, le norme di cui ai

precedenti commi 2, 3 e 4.

9. La misura di ml. 200 non è in alcun modo derogabile.
10. Nelle zone di protezione sono vietate le attività e destinazioni definite al comma 4 dell'art. 7 delle Norme del Sistema Paesistico Ambientale
11. Le ulteriori prescrizioni da osservare sono:
 - a) Obbligo da parte dei proprietari dei pozzi esistenti ad effettuare regolare denuncia ai sensi della Legge 11.12.1933 n.ro 1775, qualora non vi avessero già provveduto;
 - b) Divieto assoluto di apportare modifiche sia ai pozzi che agli impianti di sollevamento, se non previo regolare nullaosta rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile per i pozzi agricoli ed industriali e dell'Ufficio Acquedotto per i pozzi domestici;
 - c) Obbligo per i fabbricati esistenti di allacciarsi alla rete fognante comunale dove essa esista, e di chiudere i rispettivi pozzi perdenti;
 - d) Per i nuovi fabbricati obbligo di allacciarsi alla rete fognante comunale se essa esiste o di effettuare gli scarichi, previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, mediante soluzioni alternative consentite dalla norma vigente in materia laddove non esista la rete fognante.
12. Per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica negli ambiti di rispetto dei pozzi vanno inoltre adottate ulteriori misure di protezione, quali ad esempio le doppie tubature nella rete fognaria, l'impermeabilizzazione dei pozzetti, ecc.


Nella progettazione e nella costruzione delle condotte fognarie, da realizzarsi con impianti separati tra la rete di canalizzazione acque meteoriche (bianche) e rete fognante (nere), dovrà essere comunque garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni.


Nelle fasce di rispetto di 200 m. sono inoltre vietati gli scarichi di acque in corsi d'acqua non impermeabilizzati.

Le previsioni della Variante

La variante urbanistica prevede la trasformazione dell'area destinata attualmente a zona F1- "Verde attrezzato" a zona F6 SM- "Scuola dell'infanzia"







 area variante

 F6_SM Scuole dell'infanzia

Art. 67

F6 - Zone destinate all'istruzione

1. Le zone F6 sono le zone destinate all'istruzione e comprendono le parti di territorio vincolate all'insediamento delle strutture scolastiche di qualsiasi ordine e grado.
2. Le zone destinate all'istruzione sono di seguito elencate, con a fianco la simbologia che le contraddistingue nelle tavole di Piano e le destinazioni d'uso e attività ammesse, così come definite dalle presenti Norme:

	F6_SM - Scuole dell'infanzia	U5.1
	F6_SO - Primo ciclo	U5.1
	F6_SS - Secondo ciclo	U5.1
	F6_SU - Istruzione e formazione superiore	U5.1

3. In tali zone il piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica o di enti no-profit, purché - in quest'ultimo caso - con unità di intervento da concordare con l'Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico, delle strutture e i modi della gestione nonché i tempi e le scadenze di attuazione. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF = 0,60 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
DC = 5,00 ml	Distacco dai confini
DF = 10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS = 8,00 ml	Distanza dalle strade

La variante è costituita dai seguenti elaborati:

- a. Relazione illustrativa;
- b. Elaborato grafico TAV. U contenente:
 - Inquadramento aerofotogrammetrico;
 - Inquadramento catastale;
 - Ortofoto;
 - Progetto Urbanistico VIGENTE
 - Progetto Urbanistico in VARIANTE;
 - Ambiti di tutela- Vincoli;
- c. Richiesta/Relazione per parere di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'89 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed accertamenti relativi agli aspetti idrologici-idraulici, di cui dall'art. 10 della L.R. Marche 23 novembre 2011 n. 22 (D.G.R. n. 53/2014)
- d. Asseverazione sulla Compatibilità Idraulica delle Trasformazioni Territoriali;

Fano, Novembre 2022

IL DIRIGENTE DEL SETTORE 4
URBANISTICA
ARCH. ADRIANO GIANGOLINI